



Révision allégée n°1 du PLUi du Pays Sostranien

*Reclassement d'une exploitation agricole
située en zone Naturelle (N) vers une zone
Agricole (A)*

PARTIE 3 : RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

*PLUi approuvé en Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2019
Modification n°1 approuvée en Conseil Communautaire en date du 16 novembre 2023*

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt du Conseil Communautaire du 29 septembre 2025
Le Président, Etienne LEJEUNE

SOMMAIRE

A - Préambule.....	p 3
B - Cadrage territorial.....	p 4
C - Articulation plans et programmes.....	p 5
D - Diagnostic territorial.....	p 6
E - Compatibilité avec le PADD.....	p 8
F - Résumé des incidences.....	p 9

A - PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Pays Sostranien a été approuvé par délibération du conseil communautaire de l'ex-Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (DEL 20191216-01) en date du 16 décembre 2019. Il a également fait l'objet d'une première modification approuvée par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays Sostranien du 16 novembre 2023 (DEL 20231116-11).

Lors de l'élaboration du PLUi, un inventaire le plus exhaustif possible des exploitations agricoles a été mené avec l'appui des commissions urbanisme communales. Toutefois, il s'avère que l'une d'entre elles a été oubliée et est actuellement classée en zone Naturelle (N). La zone Naturelle n'autorise pas de nouvelles constructions à destination d'« exploitation agricole ».

La présente procédure doit permettre de reclasser les terrains situés autour du siège de l'exploitation agricole oubliée en zone Agricole (A) afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment professionnel, nécessaire à la vie économique de l'entreprise.

Les parcelles concernées par l'évolution de zonage sont au nombre de 13, à savoir les suivantes : E 1136 ; 1137 ; 1138 ; 1139 ; 1140 ; 1141 ; 1142 ; 1385 ; 1386 ; 1387 ; 1388 ; 1389 ; 1391. Elles se situent au lieu-dit Le Mur des Broses, sur la commune d'Azéables.

Le rappel législatif concernant l'évaluation environnementale

L'art. R.104-11 du Code de l'urb. (modifié par le décret du 13 octobre 2021) définit les cas dans lesquels un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Il

indique que : «Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou

plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).»

Ici, la révision alléguée a directement été soumise à évaluation environnementale.

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme (modifié par le décret du 13 octobre 2021) précise qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au

premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Ce résumé non-technique est destiné à un large public. Il présente les principales caractéristiques du territoire ainsi que les enjeux identifiés, puis explique succinctement le projet ainsi que ses impacts sur l'environnement.

B - CADRAGE TERRITORIAL

- **La localisation**

La Communauté de Communes du Pays Sostranien est située au Nord-Ouest du département de la Creuse, à la limite avec la Haute-Vienne, mais aussi l'Indre. La ville principale est La Souterraine, et la CC dispose d'une bonne accessibilité routière, grâce à l'auto-route A20, mais aussi la RN145.

- **Les entités administratives**

C'est la Communauté de Communes du Pays Sostranien, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, qui porte cette révision allégée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

- **Les risques à prendre en compte sur le territoire**

Le territoire est soumis à divers risques naturels et/ou anthropiques :

- risque sismique : toute l'intercommunalité, et donc les parcelles visées dans la révision allégée sont concernées par le risque sismique. Il s'agit d'un risque sismique de niveau 2 sur une échelle de 1 à 3 ;
- risque lié aux mouvements de terrain : des cavités souterraines ont été identifiées sur les communes de Vareilles et de St-Agnant-de-Versillat. Les berges de la Sédelle sont soumises à l'érosion et donc au risque de mouvement de terrain ;
- inondations : le territoire n'est pas concerné par le risque inondation, mais plutôt par les remontées de nappe dans le socle ;
- l'ensemble des communes du Pays Sostranien recense 56 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), en

comptant les ICPE agricoles ;

- 7 communes sur les 10 sont concernées par le risque lié au transport de matières dangereuses.

C - ARTICULATION PLANS ET PROGRAMMES

L'objectif est de décrire l'articulation de cette révision allégée du PLUi du Pays Sostranien avec les différents Plans et Programmes de rang supérieur, mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'urbanisme.

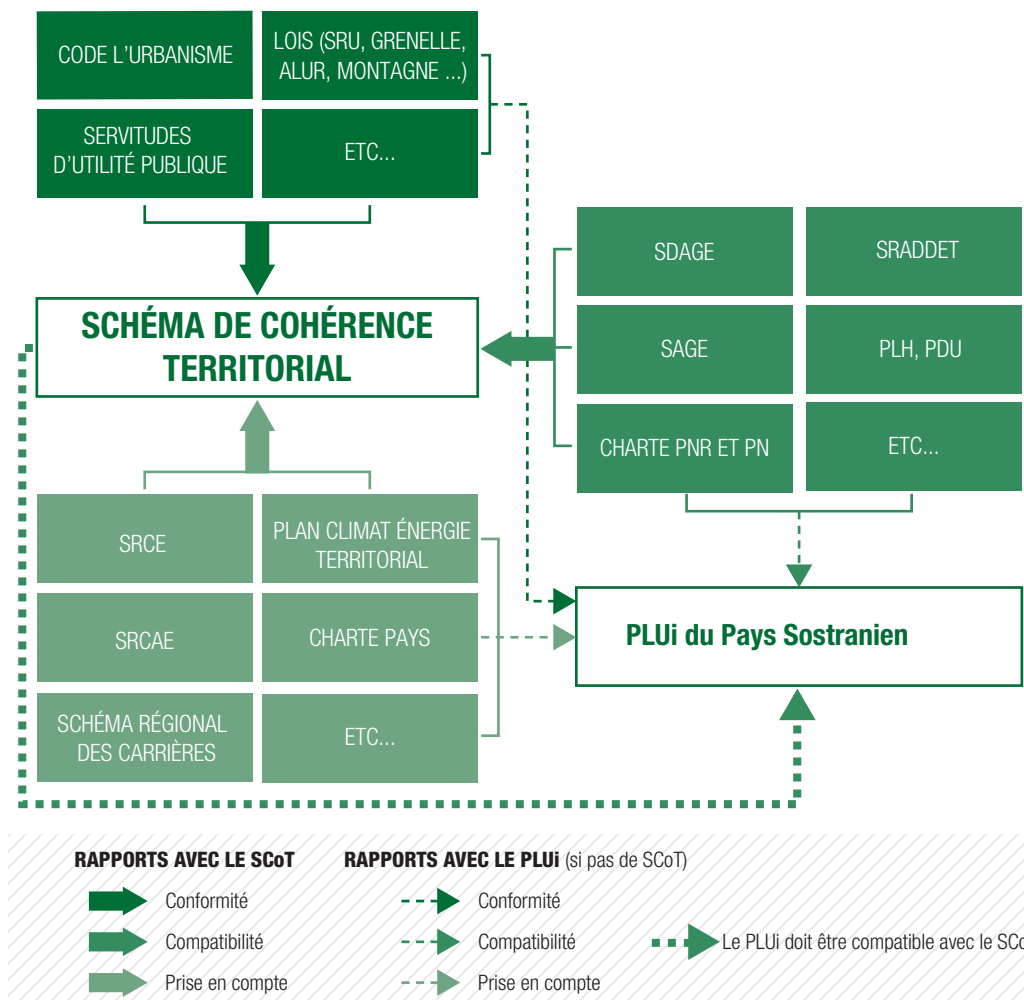
- **La compatibilité**

L'article R151-3-1° du code de l'urbanisme définit les documents avec lesquels le PLUi (et donc cette procédure de révision allégée) doit être compatible. La CC n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) :

- Le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Creuse en cours d'élaboration,
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Loire-Bretagne,
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoire (SRADDET) Nouvelle Aquitaine : ce document intègre le SRCAE et le SRCE.

Le PLUi doit également prendre en compte le Schéma Départemental des Carrières de la Creuse (SDC).

Cette procédure de révision allégée, et par extension le PLUi sont compatibles avec l'ensemble des objectifs visés par les documents sus-mentionnés.



D - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cadastre géographique :

La Communauté de Communes du Pays Sostranien est située au Nord-Ouest du département de la Creuse, à la fois à la limite de la Haute-Vienne et de l'Indre. Le territoire est à dominante rurale, dont la commune polarisante est La Souterraine. Elle démontre néanmoins au niveau de l'emploi une dépendance vis à vis de Guéret, bien que disposant d'entreprises génératrices d'emplois. En 2022, elle compte 10 203 habitants. Le territoire intercommunal s'étend sur une superficie de 27 460 ha environ.

Les sites naturels réglementés et inventoriés :

Le territoire intercommunal compte :

- 5 ZNIEFF de type I :
 - Étang de Vitrat ;
 - Landes humides de la Chaume ;
 - Forêt de St-Germain-Beaupré ;
 - Étang de la Cazine ;
 - Combes de la Cazine.
- 1 ZNIEFF de type II : Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents.
- 1 Zone Natura 2000 : Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours. L'incidence de la procédure de révision allégée sera traitée dans une partie dédiée.
- 1 Site inscrit : les Combes de la Cazine.

Trames Verte et Bleue :

La trame verte et bleue du territoire est très riche, composée des réseaux de haies, boisements, et arbres isolés pour la trame verte, et des cours d'eau, zones humides ou encore des étangs pour la trame bleue.

Occupation des sols et paysages :

La CC du Pays Sostranien est comprise dans deux unités paysagères différentes : la Basse-Marche, qui couvre une majeure partie du territoire, ainsi que le plateau de Bénévent-l'Abbaye/Grand-Bourg, sur une petite partie tout au Sud. Le territoire possède un paysage de campagne-parc, où le bocage domine. Les altitudes sont relativement faibles, et un maillage dense de haies délimite les parcelles agricoles. Ces parcelles agricoles, d'après le registre parcellaire graphique, sont majoritairement des prairies, temporaires ou permanentes, souvent pâturées et entrecoupées de bosquets. Les cultures y sont peu présentes du fait de ce contexte bocager dédié principalement à l'élevage bovin.

Les ressources, risques, et nuisances :

La Communauté de Communes compte 56 établissements soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE). 5 de ces établissements sont soumis à enregistrement, et 5 également sont soumis à autorisation. Ces 56 ICPE comprennent également les ICPE agricoles recensées sur le territoire.

Les données sur les anciens sites industriels et activités de service indiquent la présence de 39 anciens sites potentiellement pollués sur l'ensemble du territoire.

7 des 10 communes du territoire sont soumises au risque lié au transport de matières dangereuses.

Le risque lié au retrait-gonflement des argiles est aussi présent sur l'intercommunalité. En effet, l'ensemble des abords des cours d'eau est soumis à un aléa moyen. Le reste du territoire n'est pas soumis à cet aléa.

Le Pays Sostranien est peu concerné par les remontées de nappes dans le sédiment, mais possède une sensibilité faible à très forte concernant les remontées de nappes dans le socle. Le territoire n'est pas concerné par le risque inondation.

Des cavités souterraines ont été identifiées sur les communes de Vareilles et de St Agnant de Versillat.

L'ensemble de l'intercommunalité est soumise à un risque sismique de niveau 2.

Démographie, population et emploi :

D'après les données INSEE 2022, le territoire de la CC du Pays Sostranien comptait 10 203 habitants, soit 728 de moins qu'en 2016. La tendance est donc à une baisse de la population. La commune de La Souterraine, qui comptait 4 928 habitants en 2022, représente 48% de la population de l'intercommunalité. Les autres communes sont donc très rurales et peu densément peuplées. Le vieillissement de la population est également à noter puisque plus de 39% des habitants du territoire ont plus de 60 ans, contre 35% en 2016.

Concernant l'emploi, le territoire compte 71,2% d'actifs, contre 28,8% d'inactifs. 62,3% de ces actifs possèdent un emploi. 516 personnes

sont des chômeurs, et le taux de chômage est donc de 12,4%, soit plus important que la moyenne nationale, qui se situe à 7,4%.

Réseaux et services environnementaux :

La consommation d'énergie finale est de 8,06 MWh/hab en 2022 (dernières données disponibles) sur la CC du Pays Sostranien. Elle est principalement due à l'utilisation d'électricité (33,4%) et d'énergie renouvelable thermique (bois) pour le chauffage (55,3% de l'énergie finale/habitant).

Concernant la production d'énergie renouvelable sur le territoire, elle s'élève à 92,84 GWh pour l'année 2023 (dernières données disponibles).

Plusieurs sources et forages sont présents sur le territoire du Pays Sostranien, destinés à l'adduction en eau potable de la communauté de communes. L'alimentation en eau potable du Pays Sostranien est gérée majoritairement en régie, bien que les communes de La Souterraine, St-Agnant-de-Versillat, Noth, ou encore St-Priest-la-Feuille ont délégué tout ou partie de la gestion de l'adduction en eau potable.

Concernant l'assainissement, la collecte et le traitement des eaux usées relèvent des compétences communales, sauf pour les communes de Noth et Bazelat. En effet, cette dernière ne possède pas de réseau d'assainissement collectif, et la commune de Noth gère ce service en partenariat avec le Syndicat Mixte de la Fô. 16 stations d'épuration sont répertoriées sur le territoire.

Pour l'assainissement non-collectif, la communauté de communes possédait la compétence jusqu'au 31 décembre 2021. Depuis, elle a été

D - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

délégée à Evolis 23. Au total, ce ne sont pas moins de 3 169 installations qui ont été recensées sur le territoire (en 2024), avec au taux de conformité d'environ 50 % (en 2019).

E - PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi du Pays Sostranien découle d'une ambition pour le territoire : faire du Pays Sostranien un territoire d'innovation, de ruralité et de bien vivre.

Afin de parvenir à cette ambition, le projet politique des élus s'articule en deux axes principaux :

1// Affirmer le Pays Sostranien comme un espace d'innovation et de développement durable : cet axe vise à affirmer les innovations du territoire afin d'appuyer la capacité d'ancrage et de différenciation du Pays Sostranien dans son environnement régional. Ce positionnement apparaît source de nouvelles opportunités pour le développement du territoire, que le projet politique entend valoriser au regard de trois thèmes : le tourisme, le développement économique et la valorisation de la qualité paysagère.

2// Conforter une haute qualité territoriale pour une ruralité renouvelée : cet axe vise à renforcer l'attractivité résidentielle en affirmant la qualité du cadre de vie rural du Pays Sostranien. Le PADD propose de décliner cet axe en trois thèmes différents : la structuration de l'offre résidentielle selon l'armature urbaine, affirmer le territoire comme destination résidentielle et protéger et valoriser les ressources naturelles.

Le présent projet de Révision Allégée n°1 s'inscrit dans l'axe 1 : Affirmer le Pays Sostranien comme un espace d'innovation et de développement durable.

La révision allégée s'inscrit particulièrement dans l'une des orientations de cet axe.

L'orientation « Une offre diversifiée pour des activités économiques diffuses qui animent la vie économique du Pays Sostranien » prévoit un volet entièrement dédié à la préservation de l'activité agricole.

L'activité agricole est considérée comme une partie prenante du tissu économique local structurant et comme étant support de développement pour le territoire. Cette orientation vise à garantir un développement pour les exploitations du territoire.

Le projet de Révision Allégée n°1 doit permettre la construction d'un bâtiment d'exploitation devant intégrer une fromagerie, une salle de traite et une infirmerie, tout en respectant les normes en vigueur régissant cette exploitation.

Le projet s'inscrit pleinement dans cette orientation. Il est par conséquent compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi du Pays Sostranien

Axe 1 | Affirmer le Pays Sostranien comme un espace d'innovation et de développement durable

- | | |
|------------|--|
| Objectif 1 | S'affirmer comme un pôle « Porte de la Creuse » par une valorisation touristique lisible |
| Objectif 2 | Accompagner l'innovation et le développement d'un tissu économique diversifié |
| Objectif 3 | Construire la qualité des paysages de demain pour un urbanisme repensé |

Axe 2 | Conformer une haute qualité territoriale pour une ruralité renouvelée

- | | |
|------------|---|
| Objectif 1 | Une armature territoriale qui contribue à l'élévation de la qualité de vie |
| Objectif 2 | Positionner le territoire comme une destination résidentielle de choix pour tous |
| Objectif 3 | Capitaliser sur les ressources naturelles et vectrices d'un cadre de vie spécifique |

F - RÉSUMÉ DES INCIDENCES

- ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT -	- INCIDENCES POTENTIELLES -	- MESURES ERC -
Milieus physiques	Rejet d'effluents riches en matières organiques au milieu naturel.	Réduire : système d'assainissement autonome aux normes et adapté à la charge organique des effluents générés par la fromagerie.
Occupation des sols et paysages	Bâtiment de grande taille, qui peut s'avérer dissonant avec le paysage environnant	Éviter, réduire : le règlement écrit de la zone agricole fixe des règles concernant l'aspect des bâtiments agricoles, mais aussi leur implantation. Le permis de construire devra donc respecter ces obligations.
Trames verte et bleue	Présence d'une haie à protéger sur les parcelles concernée par la révision allégée, ainsi que d'une zone humide, à environ 150 m. La révision allégée, mais surtout la construction de la fromagerie qui en découlera peut nuire à ces éléments à protéger (arrachage de la haie, rejets d'effluents vers la ZH)	Éviter : la haie ainsi que la zone humide sont identifiées à la trame verte et bleue du territoire, mais également protégées au titre de l'art. L151-23 du code de l'urbanisme. Ainsi toute modification pouvant endommager ces éléments est soumise à autorisation préalable.
Patrimoine bâti	/	/
Risques et nuisances	/	/
Réseaux et services environnementaux	Incidences positives sur la consommation d'énergie si le bâtiment agricole est recouvert de panneaux photovoltaïques	/
Démographie, habitat, économie	Incidences positives : maintien d'une production et d'une activité économique locale, éventuellement création d'emplois si développement.	/
Sites Natura 2000	Le secteur concerné peut représenter une zone de chasse pour les chauves-souris.	Éviter, réduire : le secteur concerné est très réduit par rapport aux potentielles zones de chasses des chauves-souris sur le territoire. De plus, la construction d'un bâtiment peut servir de gîte aux chauves-souris.